



VILLE DE
SAINTE•AGATHE•DES•MONTS

Le PIA en montagne : un outil essentiel pour assurer un développement adapté à notre milieu naturel

50, rue Saint-Joseph, Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) J8C 1M9

Téléphone : (819) 326-4595, poste 3240

Télécopieur : (819) 326-6331

Courriel : urbanisme@ville.sainte-agathe-des-monts.qc.ca

Le présent document constitue un résumé du règlement sur les PIA en montagne. Il a été réalisé afin de simplifier et de faciliter la compréhension du règlement. Il ne remplace donc pas le règlement officiel.

Qu'est-ce qu'un PIA ?

Abréviation de « **Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale** », le **PIA** est un règlement adopté par la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts qui est **fait sur mesure** pour encadrer le développement des **milieux d'intérêt particulier** comme les secteurs patrimoniaux ou les **terrains en montagne**.

Les normes du règlement de zonage et des autres règlements ne sont pas suffisantes pour préserver les caractéristiques spécifiques des secteurs montagneux et ainsi assurer une **intégration adéquate des projets** à être réalisés dans ces secteurs.

Le **PIA** pour les secteurs en montagne regroupe donc une série de critères d'ordre **qualitatif** plutôt que normatif (ex. : 7 mètres de recul) qui doivent être respectés afin d'obtenir par exemple un permis de construction. Ces critères s'ajoutent aux normes des autres règlements d'urbanisme.

Pourquoi un PIA en montagne ?

Nous connaissons tous des exemples de projets moins bien réussis dans des secteurs montagneux et de villégiature, des projets qui choquent un peu notre œil dans ce milieu où la nature devrait être prédominante. Différentes raisons peuvent expliquer ce résultat :

- implantation du bâtiment en un endroit trop en pente nécessitant des travaux de remblai et de déblai et un déboisement importants et rendant ainsi le bâtiment très visible dans le paysage;
- choix de couleurs de revêtement trop vives donnant une grande visibilité au bâtiment dans le paysage;
- aménagement d'un mur de soutènement trop prédominant dans le paysage de par sa hauteur, son emplacement ou encore par l'absence de végétation permettant de le dissimuler;
- problèmes d'érosion du terrain aux abords des accès par les pentes trop abruptes ou les sols non recouverts de végétation, entraînant ainsi le transport de particules du sol vers les points bas soit vers les fossés, un lac ou un cours d'eau.

Les terrains en montagne sont très attrayants : quiétude, omniprésence de la nature, vues et proximité des réseaux récréatifs. Les terrains en montagne sont toutefois «**sensibles**» aux projets de construction et d'aménagement. Nous croyons qu'ils méritent une **attention spéciale** afin de les adapter le plus possible au milieu naturel :

- la connaissance et la prise en considération des **caractéristiques naturelles** du terrain : son sol, ses pentes, ses boisés, son lac ou ses cours d'eau;
- la prise en compte des **paysages** dans votre projet, soit une implantation tirant profit à votre bénéfice des vues sur les montagnes, les lacs et les cours d'eau qui se déploient face à votre terrain mais limitant également les vues et les perspectives possibles à partir de l'extérieur vers votre projet.

Le respect et la prise en considération de ces éléments assureront de meilleurs projets, soit des projets adaptés au milieu montagneux et qui préserveront ses richesses et sa beauté. Si nous ne portons pas attention à ces éléments, il en résultera une **détérioration certaine des qualités du milieu**.

Avec le **PIA** en montagne, la Ville, la communauté et les futurs résidents des secteurs en montagne s'assurent de préserver l'intérêt du milieu en :

- **adaptant et intégrant les projets au milieu naturel;**
- **respectant le caractère des paysages laurentiens.**

À quel type de projet le PIA en montagne s'applique-t-il ?

Le **PIA** est applicable et doit être respecté pour **tout projet situé sur un terrain en montagne** tel qu'identifié au règlement de zonage et nécessitant l'une ou l'autre des autorisations suivantes :

- **permis de lotissement** : cadastre de mon terrain ou d'une rue;
- **permis de construction** : nouveau bâtiment, agrandissement, rénovation, etc. Le **PIA** ne s'applique pas aux bâtiments accessoires tels un cabanon ou un garage;
- **certificat d'autorisation** pour l'aménagement de mon terrain : stationnement, remblai, déblai, aménagement paysager, coupe d'arbres, mur de soutènement, etc.

Que dois-je faire pour respecter le PIA ?

Afin de respecter le **PIA** en montagne, votre projet doit rencontrer les points suivants.

L'implantation de mon bâtiment et l'aménagement paysager de mon terrain

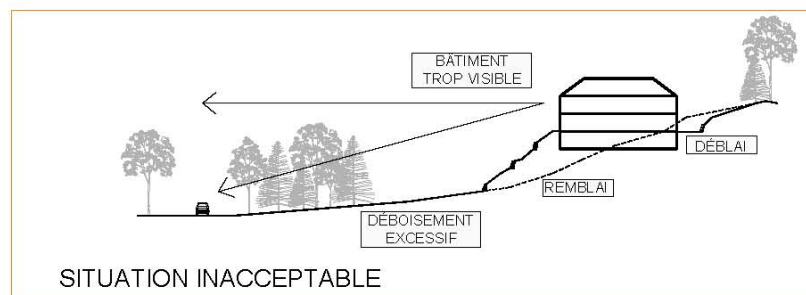
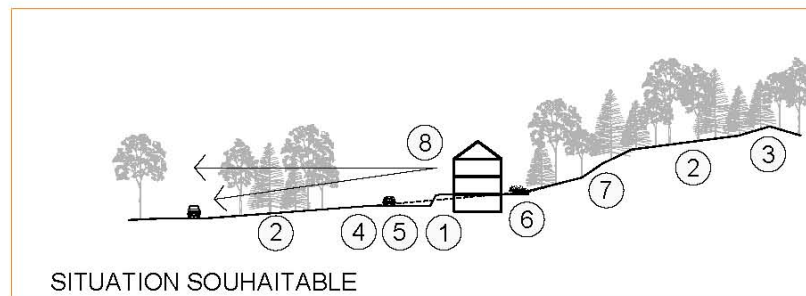
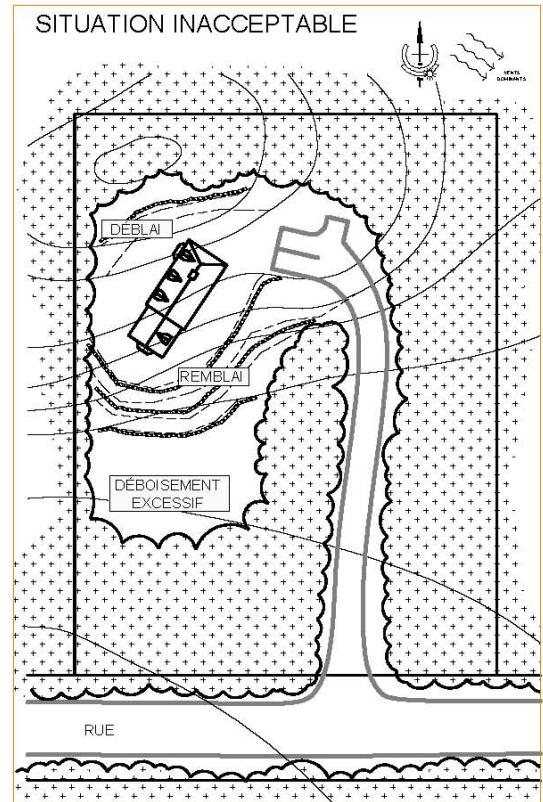
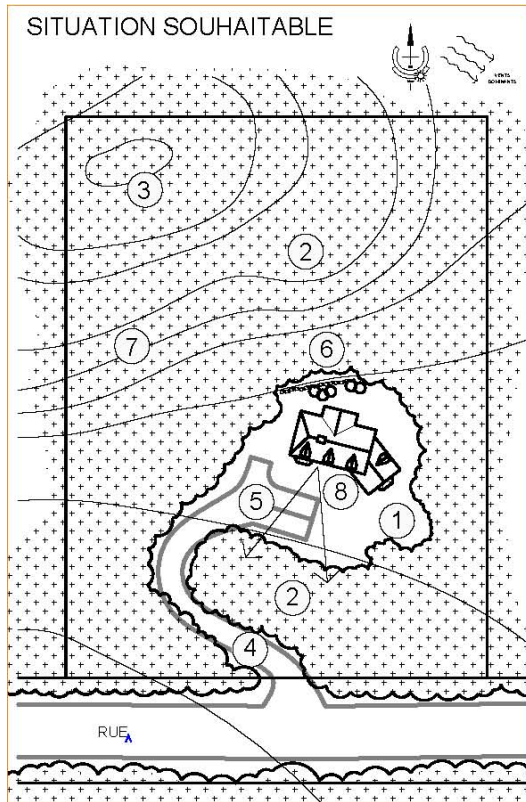
L'implantation de mon bâtiment et de mon accès véhiculaire et l'aménagement paysager cherchent à préserver les caractéristiques naturelles de mon terrain **(voir plan et texte ci-contre)**.

Pour ce faire :

- ① les secteurs constructibles et à aménager ont une **pente inférieure à 15%**;
- ② une proportion importante de la **végétation existante** sur la totalité de mon terrain et tout autour de mon bâtiment est conservée. La préservation de la végétation existante entre mon bâtiment et la rue est favorisée. Dans plusieurs secteurs de la Ville, il y a un pourcentage minimal de la superficie de mon terrain que je dois maintenir à l'état naturel (ex. : 60%);
- ③ les arbres sur un **sommet de montagne** sont préservés;
- ④ l'accès véhiculaire est aménagé à un endroit qui permet de suivre la **topographie** (en parallèle ou en diagonal par rapport aux courbes de niveaux) de manière à limiter les travaux de remblai et de déblai qui pourraient affecter l'écoulement naturel des **eaux de ruissellement** et augmenter l'**érosion**;
- ⑤ le stationnement est aménagé à un niveau différent de la maison pour éviter les travaux de remblai et déblai excessifs;
- ⑥ la construction des talus et des murs de soutènement est à éviter. Dans le cas contraire, leur implantation épouse le plus possible le **relief naturel du sol**. De plus, des **arbustes** ou des **arbres** sont plantés en bordure du talus ou des murs de soutènement de manière à les intégrer au **paysage** et à les camoufler visuellement;
- ⑦ les constructions dans les secteurs ayant des pentes de plus de 30% sont fortement déconseillées.
- ⑧ L'implantation du bâtiment favorise un **bon ensoleillement** à l'intérieur, offre une protection contre les **grands vents** et permet de **profiter de vues** sur le paysage environnant sans toutefois devenir «trop visible» pour les autres.



PIA en montagne



Aussi, les aspects suivants doivent être pris en compte :

- l'utilisation de **clôtures** est réduite (sauf dans le cas d'une piscine);
- la maison, l'accès véhiculaire et les autres aménagements ne bloquent pas une **piste de ski de fond** existante. Toutefois, une piste pourrait être relocalisée à un autre endroit adéquat (niveau de difficulté similaire, continuité de la piste, etc.).

L'architecture de mon bâtiment

L'architecture de mon bâtiment cherche à s'intégrer avec **l'environnement naturel**. Pour ce faire :

- les couleurs des revêtements extérieurs de mon bâtiment ressemblent à la gamme de **couleurs du milieu naturel**, par exemple, les tons de terre : brun, beige, vert foncé, bourgogne et autres couleurs similaires;
- la forme de mon bâtiment, soit ses murs et sa toiture, comprend des retraits, des avancés, des superpositions ou des changements d'angle de manière à ce qu'il ne soit **pas uniquement linéaire ou rectiligne**;
- les fondations de mon bâtiment sont **enfouies sous le sol** ou encore elles sont **recouvertes** de crépi, de briques, de pierres ou de bois pour ses parties apparentes;
- les **niveaux de plancher** ne sont pas nécessairement situés un au-dessus de l'autre. Ils peuvent être en escalier de manière à suivre **le relief naturel du terrain** et minimiser les travaux de remblai ou de déblai;
- **la hauteur totale de mon bâtiment**, incluant le toit, ne dépasse pas le 2/3 de **la hauteur des arbres** matures qui l'entoure.

Quels documents dois-je soumettre pour l'étude d'une demande de PIA ?

Les documents à fournir diffèrent selon la demande et le type de projet. Il est donc essentiel de **communiquer avec le Service de l'urbanisme et environnement** pour obtenir la liste des documents qui permettront à la Ville de juger de la conformité du projet par rapport au **PIA** en montagne. **Un résumé** des documents à fournir selon le type de projet vous sera remis lors de votre rencontre avec un inspecteur du Service de l'urbanisme et environnement.

Il est nécessaire de prendre rendez-vous avec un inspecteur des bâtiments de la Ville pour compléter la demande de permis ou de certificat. La demande devra être accompagnée de tous les documents nécessaires pour assurer son traitement. Aucuns **frais** supplémentaires ne sont exigés pour le traitement de la demande de **PIA**.

Que se passe-t-il une fois les documents remis à l'inspecteur ?

L'analyse des documents soumis pour la demande de permis ou de certificat d'autorisation en vertu du **PIA** requiert, en plus de l'analyse habituelle du projet deux étapes supplémentaires :

- la présentation du dossier pour recommandation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- la présentation du dossier pour décision au Conseil municipal sur le respect ou non du projet aux objectifs et critères du **PIA**.

Le diagramme suivant présente le processus de traitement d'un dossier de **PIA**.

Quels sont les délais applicables à une demande de PIA ?

Généralement, il faut compter environ **un mois et demi** pour savoir si la demande de **PIA** est acceptée (telle quelle ou avec conditions) ou refusée. Si la demande est acceptée, il faut prévoir un délai pouvant aller jusqu'à 30 jours pour obtenir le permis ou le certificat d'autorisation requis si tous les documents sont déposés à la Ville.

En téléphonant au Service de l'urbanisme et environnement, vous connaîtrez les dates précises de dépôt des dossiers et les dates des assemblées du CCU et du Conseil municipal.

Une fois la demande de PIA acceptée par la Ville, est-ce que je peux modifier mon projet par la suite ?

Oui, mais toute modification doit **suivre à nouveau le processus d'approbation**, soit principalement l'analyse de votre dossier par un responsable du Service de l'urbanisme et environnement, la recommandation par le CCU et la décision par le Conseil municipal.

PIA EN MONTAGNE PROCESSUS D'APPROBATION

